न्यायालय जिला कलक्टर एवं मजिस्ट्रेट, श्रीगंगानगर

विविध बैंक प्रकरण संख्या 57 / 2025(GCMS : 2025/72)

आवास फाईनेंशियर्स लिमिटेड, 201, 202 द्वितीय तल साउथ एण्ड स्कवायर मानसरोवर इंडस्ट्रियल एरिया, जयपुर 302020 **स्थानीय शाखा** नजदीक राजस्थान पत्रिका मार्ग, आईसीआईसीआई के ऊपर शिव चौक, सूरतगढ़ रोड़, श्रीगंगानगर जरिये अधिकृत प्रतिनिधि प्रेम सुथार

बनाम

1. **कलावती** पत्नी श्री मनीराम निवासी 298, ठुकराना तहसील सूरतगढ़ जिला श्रीगंगानगर (राज.) पिन नं. 335804
   अन्य पता प्लॉट नं. 41, सिंधी कॉलोनी, केसरीसिंहपुर तहसील करनपुर जिला श्रीगंगानगर (राज.)–335804
2. **मनीराम** पुत्र श्री भूरा राम निवासी गांव ठुकराना तहसील सूरतगढ़ जिला श्रीगंगानगर पिन नं. 335804

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

23.04.2025

पत्रावली पेश हुई। प्रार्थी बैंक / कम्पनी ने जरिये अधिवक्ता श्री योगेन्द्र मूण्ड ने एक प्रार्थना पत्र वित्तिय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुर्नगठन और प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम 2002 की धारा 14 के अन्तर्गत दिनांक 05.02.2025 प्रस्तुत किया है कि प्रार्थी बैंक / कम्पनी द्वारा अप्रार्थीगण कलावती एवं मनीराम को ऋण सुविधा के रूप में 10.05 / –लाख रूपये ऋण राशि की स्वीकृति दिनांक 24.02.2020 को प्रदान की थी। अप्रार्थीगण के खाते में दिनांक 22.10.2024 को 11,62,451 / – रूपये की राशि बकाया थी। ऋण की सुरक्षा की एवज में **अप्रार्थी कलावती द्वारा बंधक रखी अपनी अचल सम्पत्ति प्लॉट नं. 41, सिंधी कॉलोनी, श्रीगंगानगर, तहसील करनपुर जिला श्रीगंगानगर (राज.)–335804, जिसके उत्तर दिशा में ज्ञान चन्द, दक्षिण दिशा में सड़क 15 फुट, पूर्व दिशा में घर, पश्चिम दिशा में घर है, जिसका साईज 1600 वर्गफुट है,** का भौतिक कब्जा प्रार्थी बैंक को पुलिस की सहायता से दिलाया जाने की प्रार्थना की है।

Signature Not Verified
Digitally signed by Manju
Date: 2025.07.23 15:53:14 IST
Reason: SelfAttested

Manju
जिला मजिस्ट्रेट
श्रीगंगानगर

मैने, प्रार्थी बैंक के अभिभाषक के उक्त तर्को पर मनन किया एवं पत्रावली में उपलब्ध उनके प्रार्थना पत्र धारा 14, शपथ पत्र एवं अन्य उपलब्ध दस्तावेजात का भी अवलोकन किया तो पाया कि उक्त प्रार्थना पत्र के अनुसार प्रार्थी बैंक ने **अप्रार्थीगण कलावती एवं मनीराम को 10.05 लाख** रूपये (अखरे रूपये दस लाख पांच हजार मात्र) का ऋण राशि की स्वीकृति दिनांक 24.02.2020 को **प्रदान की थी। ऋण की सुरक्षा की एवज में अप्रार्थी कलावती की अचल सम्पत्ति प्लॉट नं. 41, सिंधी कॉलोनी, श्रीगंगानगर, तहसील करनपुर जिला श्रीगंगानगर (राज.)–335804, जिसके उत्तर दिशा में ज्ञान चन्द, दक्षिण दिशा में सडक 15 फुट, पूर्व दिशा में घर, पश्चिम दिशा में घर है, जिसका साईज 1600 वर्गफुट है, प्रार्थी बैंक के पास रहन रखी।** प्रार्थी बैंक के प्रार्थना धारा 14 एवं उसके समर्थन में प्रस्तुत दस्तावेजात एवं शपथ पत्र के अनुसार अप्रार्थी ऋणियों का खाता दिनांक 04.04.2024 **को अनर्जक परिसम्पत्ति (एन.पी.ए.)** हो गये। प्रार्थी कम्पनी द्वारा अप्रार्थीगण ऋणियों को धारा **13(2) के नोटिस दिनांक 22.10.2024** को जारी कर पोस्ट ऑफिस के रजिस्टर्ड डाक दिनांक 23.10.2024 से भिजवाने की रसीद पत्रावली में उपलब्ध है। **अप्रार्थीगण के धारा 13(2) के नोटिस प्राप्ति के** परिणामस्वरूप **अप्रार्थीगण कलावती एवं मनीराम के ऑनलाईन ट्रेक पत्रावली में उपलब्ध है, जिसके अनुसार समस्त अप्रार्थीगण को धारा को धारा 13(2) की विधिवत् तामील नहीं हुई है।**

वित्तिय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुर्नगठन और प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम 2002 की धारा 14 के अन्तर्गत प्रस्तुत प्रार्थना पत्र पर कार्रवाई करने के लिए विवादग्रस्त सम्पत्ति जिसका भौतिक कब्जा चाहा जा रहा है वह सम्बन्धित जिला मजिस्ट्रेट के क्षेत्राधिकार में होना आवश्यक है और दूसरा सम्बन्धित ऋणियों पर धारा 13(2) के नोटिस की तामील ऋणियों एवं जमानतदारों पर विधिवत् रूप से होनी आवश्यक है।

Signature Not Verified
Digitally signed by Manju
Date: 2025.07.23 15:53:14 IST
Reason: SelfAttested

Manju
जिला मजिस्ट्रेट
श्रीगंगानगर

जहां तक ऋण की एवज में बंधक रखी गई **अप्रार्थी कलावती की अचल सम्पत्ति प्लॉट नं. 41, सिंधी कॉलोनी, श्रीगंगानगर, तहसील करनपुर जिला श्रीगंगानगर (राज.)–335804, जिसके उत्तर दिशा में ज्ञान चन्द, दक्षिण दिशा में सडक 15 फुट, पूर्व दिशा में घर, पश्चिम दिशा में घर है, जिसका साईज 1600 वर्गफुट है, जो प्रार्थी बैंक के पास बंधक रखी हुई है, का संबध है, वह निम्न** हस्ताक्षरकर्ता **के क्षेत्राधिकार जिला श्रीगंगानगर में स्थित है।** इसलिए वित्तिय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुर्नगठन और प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम 2002 की धारा 14 के तहत निम्न हस्ताक्षरकर्त्ता कार्रवाई करने के लिए सक्षम है।

जहां तक अप्रार्थीगण ऋणियों पर धारा 13(2) के जारी नोटिस 22.10.2024 की तामील का प्रश्न है। प्रार्थना पत्र के अनुसार दिनांक 22.10.2024 को 60 दिवस में राशि जमा करवाने का धारा 13(2) के नोटिस अप्रार्थीगण को रजिस्टर्ड डाक से दिनांक 23.10.2024 भिजवाये गये है, जिसकी रसीद पत्रावली में उपलब्ध है। अप्रार्थीगण कलावती एवं मनीराम को धारा 13(2) नोटिस प्राप्ति के ऑनलाईन ट्रैक पत्रावली में उपलब्ध है, जिसके अनुसार अप्रार्थीगण को धारा 13(2) का नोटिस प्राप्ति नहीं हुए है, **जिससे स्पष्ट है कि समस्त अप्रार्थीगण को धारा 13(2) के रजिस्टर्ड नोटिस की विधिवत् तामील नहीं हुई है जबकि प्रार्थी बैंक द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र में अप्रार्थीगण को रजिस्टर्ड डाक से धारा 13(2) के नोटिस का प्राप्त होना अंकित कर, गलत तथ्य अंकित किये गये है।** वित्तिय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुर्नगठन और प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम 2002 अन्तर्गत धारा 14 के **अनुसार अप्रार्थीगण ऋणियों को धारा 13(2) का 60 दिवस का नोटिस रजिस्टर्ड डाक आदि से** जारी करने पर यदि अप्रार्थीगण ऋणियों पर नोटिस की तामील नहीं होती है और अप्रार्थीगण नोटिस की तामील से बचने का प्रयास करते है तो नो[illegible]ति उनके निवास स्थान पर चस्पा कर, दो समाचार पत्रों में धा[illegible] 13(2) [illegible]प्रकाशन करवाना आवश्यक होता है, **परन्तु प्रार्थी बैंक ने धारा 13(2) के नोटि[illegible] की समस्त अप्रार्थीगण को विधिवत् तामील नहीं करवाई है ।**

Signature Not Verified
Digitally signed by Manju
Date: 2025.07.23 15:53:14 IST
Reason: SelfAttested

Manju

जिला मजिस्ट्रेट
श्रीगंगानगर

नोटिस तामील के सम्बन्ध में वित्तिय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुर्नगठन और प्रतिभूति हित प्रवर्तन नियम 2002 के नियम 3 निम्नानुसार अवलोकनीय है:

Demand Notice

(1) The service of demand notice as referred to in sub-section (2) of section 13 of the Ordinance shall be made by delivering or transmiting at the place where the borrower or his agent. empowered to accept the notice or documents on behalf of the borrower, actually and voluntarily resides or carries on business or personally works for gain, by registered post with acknowledgement due, addressed to the borrower or his agent empowered to accept the service or by Speed Post or by courier or by any other means of transmission of documents like fax message or electronic mail service:

PROVIDED that where authorised officer has reason to believe that **the borrower or his agent is avoiding the service of the notice or that for any other reason, the service cannot be made as aforesaid, the service shall be effected by affixing a copy of the demand notice on the the outer door or some other conspicuous part of the house or building in which the borrower or his agent ordinarily resides or carries on business or personally works for gain and also by publishing the contents of the demand notice in two leading newspaper,** one in vernacular language, having sufficient circulation in that locality.

(2) Where the borrower is a body corporate the demand notice shall be served on the registered office or any of the brances of such body corporate as specified under sub rule(a)

(3) Any other notice in writing to be served on the borrower or his agent by authorised officer, shall be served in the same manner as provided in this rule.

(4) **Where there are more than one borrower the demand noice shall be served on each borrower.**

चूंकि प्रार्थीगण धारा 13(2) के नोटिस दिनांक 22.10.2024 को जारी कर दिनांक 23.10.2024 को रजिस्टर्ड डाक से भिजवाये गये हैं। अप्रार्थीगण कलावती एवं मनीराम को धारा 13(2) प्राप्ति के ऑनलाईन ट्रैक पत्रावली में उपलब्ध है, जिसके अनुसार **समस्त अप्रार्थीगण को धारा 13(2) के नोटिस की तामील नहीं हुई** है, **जबकि प्रार्थना पत्र में धारा 13(2) के नोटिस की** [illegible] **डाक से तामील दिखाकर, गलत तथ्य अंकित किये गये है** प्रार्थी बैंक प्रार्थना [illegible] गलत तथ्य अंकित कर **किसी प्रकार की राहत प्राप्त नही कर सकता है। प्रार्थी बैंक ने धारा 13(2) नोटिस की चस्पांदगी रिपोर्ट पेश की है, जिस पर किसी भी** प्राधिकृत **अधिकारी के हस्ताक्षर नहीं**

Signature Not Verified
Digitally signed by Manju
Date: 2025.07.23 15:53:14 IST
Reason: SelfAttested

Manju

जिला मजिस्ट्रेट
श्रीगंगानगर

होने के कारण मान्य नहीं है। प्रार्थी बैंक ने धारा 13(2) का नोटिस दो समाचार पत्रों सीमा संदेश एवं इण्डियन एक्सप्रैस में दिनांक 07.11.2024 को प्रकाशित करवाये है। इसप्रकार प्रार्थी बैंक ने धारा13(2) के नोटिस की समस्त अप्रार्थीगण विधिवत् तामील नहीं करवाई है। जो उक्त **THE SECURITY INTEREST (ENFORCEMENT) RULES, 2002** के **RULE 3** के तहत मान्य नहीं है। इस प्रकार प्रार्थी बैंक द्वारा ऋणी को तामील के सम्बन्ध में अधिनियम के अन्तर्गत प्राप्त अधिकारो की अवहेलना की है। इसप्रकार ऋणियों पर धारा 13(2) के नोटिस की विधिवत् तामील होना नहीं माना जा सकता।

माननीय उच्चतम न्यायालय की खण्डपीड ने **2012 Cr. l.R.(SC) 726 - State of Bihar & Anr versues Arvind Kumar & Anr** के पैरा–13 में भी निम्न प्रकार से निर्देश दिये है :

> **13.In Manish Goel Vs Rohini Goel, AIR 2010 SC 1099, this Court has held that genrally, no Court has competence to issue a direction contrary to law nor the Court can direct an authority to act in contravention of the statutory provis'ons. The Courts are meant to enforce the rule of law and not to pass the orders or directions which are contrary to what has been injected by law. [see aslo : Vice Chancellor, University of Allahabad & Ors. Vs Dr. Anand Prakash Mishra & Ors., (1997) 10 SCC 264; and karnataka State Road Trasnport Corporation Vs Ashrafulla Khan & Ors, AIR 2002 SC 629]**

अतः उक्त विवेचन के आधार पर एवं उक्त कानूनी प्रावधानों की अवहेलना होने के कारण प्रार्थी आवास फाईनेंस लि. का प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 14 वित्तिय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुर्नगठन और प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम 2002 स्वीकार करने योग्य नहीं है। प्रार्थी बैंक का उक्त प्रार्थना खारिज किया जाता है। प्रार्थी कम्पनी उक्त अधिनियम 2002 की पूर्ण पालना करते हुए अप्रार्थीगण को पुनः धारा 13(2) के नोटिस जारी कर सम्पूर्ण क[illegible] सिरे से कर पुनः धारा 14 का प्रार्थना पत्र प्रस्तुत करने के लिए [illegible] प्रार्थी बैंक को पालनार्थ भिजवाई जावे। पत्रावली बाद तरतीब तकमील [illegible]खिल दफ़्तर हो।

Signature Not Verified
Digitally signed by Manju
Date: 2025.07.23 15:53:14 IST
Reason: SelfAttested

यह आदेश आज दिनांक 23.04.2025 को मेरे द्वारा लिखाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

Manju
(डॉ. मन्जू)
जिला मजिस्ट्रेट
श्रीगंगानगर